

DIAGNÓSTICO FÍSICO-CULTURAL DE ÁREAS URBANAS DETERIORADAS. EL CASO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MENDOZA

L. Bastias¹, C. Ganem², M. A. Cantón³.

Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda - Instituto Ciencias Humanas Sociales y Ambientales (LAHV INCIHUSA)

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET)

Centro Regional de Investigaciones Científicas y Tecnológicas – CCT Mendoza - C.C.131 C.P. 5500

Tel. 0054-0261-5244310 - Fax: 0054-0261-5244001- e-mail: lbastias@mendoza-conicet.gov.ar

RESUMEN: La ciudad de Mendoza presenta un desarrollo desequilibrado de sectores en el área consolidada con crecimiento exponencial de la periferia. Esta situación permite cuestionar la sustentabilidad actual del modelo urbano fundacional, por las que el centro histórico presenta bajas expectativas de crecimiento y signos de deterioro urbano. El trabajo realiza un diagnóstico de las variables físicas urbanas de este sector mediante relevamiento *in situ*, cuyos datos se contrastan con la percepción de la población, obtenida mediante el desarrollo de encuestas. Los resultados muestran fortalezas en relación a unidades habitacionales y espacios de tránsito (85% y 87% respectivamente) y debilidades asociadas a actividades comerciales incompatibles (52%) y al deterioro de los espacios de permanencia (56%). La percepción de la población se relaciona al análisis del ámbito edilicio (para el 57% representa un sector abandonado) y difiere en el ámbito urbano (el 49% expresa bajo agrado de los espacios de tránsito). Las conclusiones permiten definir posibles líneas de actuación y muestran la importancia de orientar los planes de recuperación urbana de manera integral.

Palabras clave: centro histórico, diagnóstico físico, percepción urbana.

INTRODUCCIÓN

Mendoza se emplaza en el centro-oeste de Argentina, en una zona semidesértica, de clima templado continental, escasas precipitaciones pluviales e intensa actividad sísmica. Los asentamientos humanos se desarrollan en tres oasis –Norte, Centro y Sur- que resultan del manejo y distribución de las aguas de deshielo de la cordillera. El oasis Norte es el más extenso de la provincia y posee la mayor concentración poblacional -1.000.000 habitantes (DEIE, 2001). En este sitio se encuentra la ciudad de Mendoza -capital de la provincia- ubicada a 750 m.s.n.m. de altura promedio.

La ciudad es fundada en el año 1561 en el lugar donde se ubicaba la población aborigen Huarpe, con asentamiento de carácter agrícola. La determinación de su emplazamiento se encuentra influenciada por el aprovechamiento del sistema hídrico, constituido por canales y acequias, realizado por la cultura Huarpe. El esquema urbano fundacional presenta las características del modelo utilizado por la colonia española en ciudades hispanoamericanas: traza de cuadrícula ortogonal con forma de damero, en cuyo punto central se ubica la plaza. La trama fundacional de Mendoza presenta una característica particular en función a las condiciones semidesérticas del sitio: la plaza principal se desplaza hacia el Este, aproximándose al canal de agua pre-existente.

En el año 1861 la ciudad es destruida por un terremoto que afecta la totalidad del área consolidada, por lo que se decide el traslado urbano. Esta decisión desalienta durante años el proceso de reconstrucción y desarrollo del centro histórico en donde se inician las primeras obras de recuperación urbana hacia el año 1890 (Ponte, 1987).

La planificación post-terremoto se lleva a cabo sobre terrenos ubicados al Sur-Oeste de la antigua urbanización. La determinación del sector donde se emplaza la ciudad nueva responde a los problemas aluvionales que presentaba la antigua zona, disponiendo un punto más elevado respecto a la pendiente natural. La urbanización responde a la condición árida y sísmica del emplazamiento (Mesa y De Rosa, 2005). Es decir, presenta un trazado en damero, amplias calles y avenidas y un sistema de riego que sustenta una red verde conformada por el arbolado que bordea el perímetro de las manzanas. Estas características dan lugar a un modelo urbano conocido como ciudad oasis (Bormida, 1984), el cual presenta máximas posibilidades de desarrollo sustentable debido a la articulación del sistema hídrico-vegetal-edilicio, transformando las condiciones naturales de la región en un lugar apto para el desarrollo de la vida humana.

En las últimas décadas la ciudad ha presentado cambios que influyen directamente sobre los elementos constitutivos de la estructura de la ciudad oasis, alterando la relación que dio lugar a un sistema apropiado en un contexto árido y alejándose de su concepción urbanística fundacional. Entre otras, las consecuencias de esta situación son las siguientes:

- A. Cambios en el uso del suelo derivados de la expansión de la mancha urbana sobre el oasis productivo y el pedemonte poniendo en peligro el ecosistema natural circundante.
- B. Avance de la ciudad hacia la periferia con sus consecuentes requerimientos adicionales en transporte, infraestructura y equipamiento.
- C. Disminución de la proporción espacio construido – espacio abierto vegetado alterando la relación que dio lugar a un sistema apropiado en un contexto árido. (Cantón et al., 2003)
- D. Crecimiento desequilibrado de la edificación que ha potenciado el desarrollo de determinadas áreas en detrimento de otras.
- E. Funciones incompatibles y pérdida de la función habitacional en las áreas centrales de la ciudad dando lugar a sectores sin expectativas de crecimiento.

¹ Profesora Adjunta FAUD - UM

² Investigadora Asistente CONICET

³ Investigadora Adjunta CONICET

La tendencia de desarrollo descripta influye en mayor medida en las áreas más antiguas de la ciudad, no sólo impacta en el medio físico (subutilización de la infraestructura construida, obsolescencia de las construcciones, usos incompatibles con el desarrollo habitacional, abandono de los espacios públicos, etc.), sino también en el ambiente cultural (resistencia de la población a habitar dichos sectores, exclusión, hacinamiento e inseguridad social, imagen negativa, etc.). Esta situación orienta el crecimiento hacia un modelo de ciudad difusa, alejándose de su concepción urbanística fundacional y cuestionando la sustentabilidad del modelo original de ciudad oasis.

El trabajo evalúa el centro histórico de la ciudad –denominado según la Reglamentación actual como 4ta sección Este– mediante el análisis de los elementos que componen el espacio urbano -aspectos físicos- e indaga acerca de la percepción que la población local posee del sector. El objetivo del análisis es elaborar un diagnóstico de la situación actual del sector -identificar fortalezas y debilidades- y comparar dichos resultados con la percepción cultural, con el propósito de observar si ésta responde a las condiciones del entorno físico.

La evaluación permitirá elaborar pautas e identificar posibles estrategias de recuperación del sector. En futuras investigaciones se pretende desarrollar herramientas en torno a la planificación urbana local a mediano y largo plazo. De este modo se intenta delinear el modelo de desarrollo actual de la ciudad de Mendoza y encaminar el crecimiento en el marco del desarrollo urbano sustentable.

METODOLOGÍA

El trabajo evalúa los aspectos físicos del sector en torno a dos ámbitos de estudio: edilicio y urbano. El primero de ellos hace referencia al perfil construido o frente de las edificaciones, es decir, la línea de fachadas en el perímetro de las manzanas. El segundo hace referencia al espacio abierto de la vía pública. Los dos ámbitos de estudio se definen de acuerdo a las tipologías de los elementos que los componen:

Las tipologías de análisis del ámbito edilicio son unidades habitacionales -edificaciones destinadas a uso residencial- y unidades comerciales –edificaciones destinadas a elaboración, compra, venta y almacenamiento de cualquier tipo de mercadería-. Las tipologías de análisis del ámbito urbano son espacios de permanencia –espacios abiertos forestados en donde el habitante puede permanecer y realizar algún tipo de actividad- y espacios de tránsito –espacios abiertos en donde el habitante se traslada y circula: ámbito del cañón urbano-.

El método utilizado para el análisis de los ámbitos de estudio es el relevamiento *in situ* de las variables uso y estado. El uso se refiere a la función de las tipologías edilicias y urbanas y se evalúa de acuerdo a dos indicadores: compatibilidad e incompatibilidad, con el objeto de identificar si las tipologías conviven armónicamente en el sector. El estado hace referencia a la situación que presentan las tipologías de análisis y se evalúa en función de tres indicadores: intervenido, conservado y deteriorado a los efectos de identificar el nivel de mantenimiento que presenta el sector. (fig.1)

El análisis comprende a la totalidad de las manzanas que conforman el centro histórico -146 manzanas-. El análisis de datos se realiza mediante el uso de valores porcentuales obtenidos de acuerdo a la cantidad de tipologías analizadas en cada ámbito de estudio.

En segunda instancia, y a partir de los datos obtenidos, se evalúa la percepción que el habitante local tiene del sector a los efectos de corroborar si los resultados del relevamiento físico son validados por la población. Se considera la percepción como un proceso individual que vincula al hombre con su entorno, alimentándose de los rasgos más importantes del ambiente físico. El análisis del proceso de percepción de un determinado grupo poblacional permite establecer un referente de la imagen colectiva que posee el grupo del espacio urbano.

A los efectos de establecer la correlación de resultados se elaboran encuestas dirigidas a comparar éstos con los obtenidos del relevamiento físico. El análisis se estructura de la misma forma, es decir en torno a dos líneas relacionadas a los ámbitos edilicio y urbano. La primera de ellas –ámbito edilicio- indaga acerca del carácter residencial del centro histórico y la percepción acerca de su desarrollo actual. La segunda línea -ámbito urbano- evalúa la percepción de los espacios abiertos en relación al agrado visual de la imagen urbana. El concepto de agrado visual ó confort refiere a la capacidad que una imagen urbana ofrece al habitante para que éste la acepte plenamente (SEDUM, 2002).

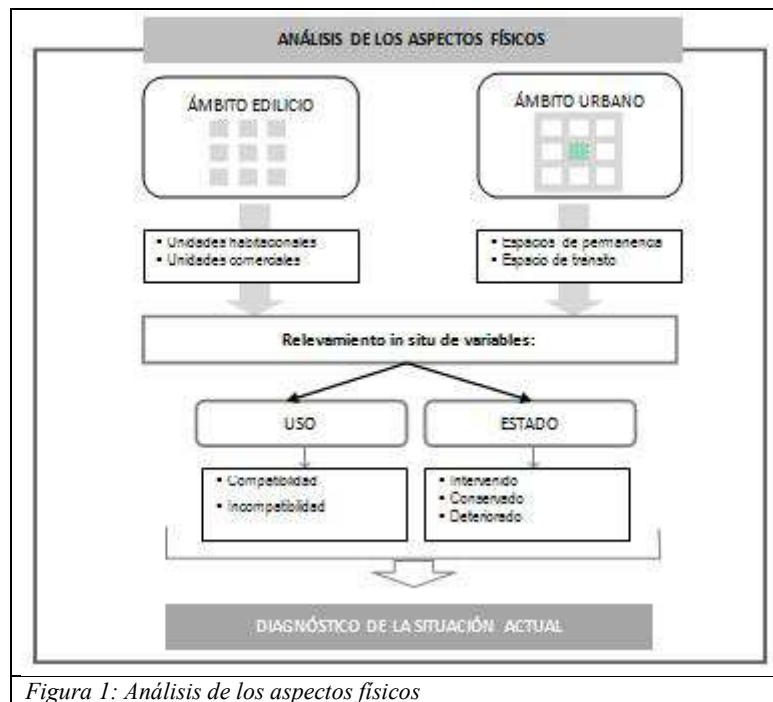


Figura 1: Análisis de los aspectos físicos

El método utilizado para el análisis de percepción es la encuesta. Se realizan cuestionarios constituidos por preguntas de tipo cerradas con respuestas categorizadas mediante dos y tres rangos de valoración de acuerdo al ámbito evaluado. La muestra se define a través de la determinación de cuatro grupos poblacionales (Muñoz Pedreros, 2004) seleccionados en función de la relación que cada uno de ellos tiene con el sector en estudio: habitantes del sector: corresponde a la población que reside o trabaja en el sector del centro histórico; habitantes: comprende a la población del medio local; interesados: involucra agentes de turismo, personas dedicadas al medio inmobiliario, comerciantes, etc.; y hacedores: corresponde a ingenieros, arquitectos, agrimensores, paisajistas, etc. Se definen paquetes de encuestas en los que se incluyen a los cuatro grupos poblacionales en distintos porcentajes de acuerdo a la representatividad de cada uno de ellos.

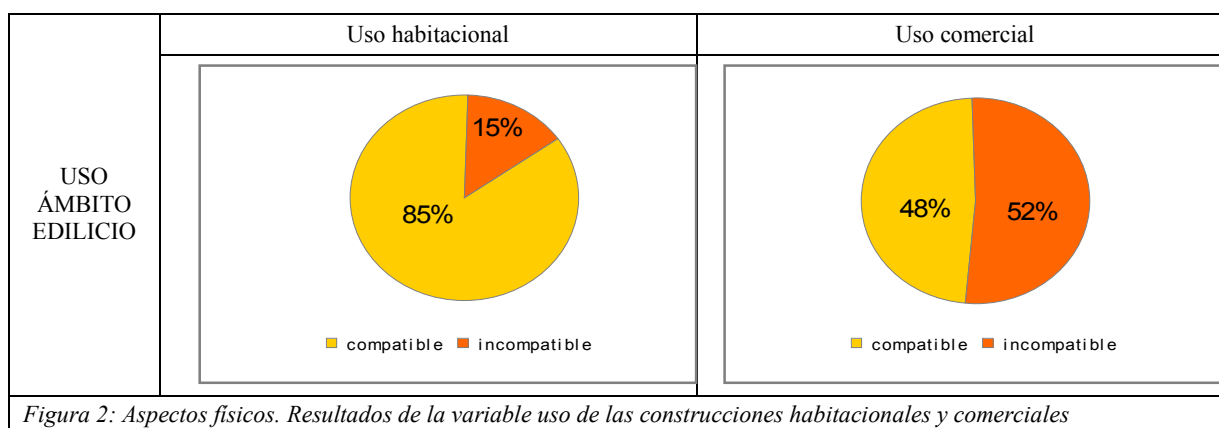
La cantidad de encuestas realizadas (120) se relaciona con el punto de saturación teórica (Taylor, 1986). Es decir, con la instancia en que la tendencia en las respuestas al cuestionario se mantiene estable. Esta situación se obtuvo a partir del desarrollo de seis paquetes de veinte encuestas. Los datos obtenidos fueron procesados y evaluados en términos de porcentajes para cada variable de análisis.

RESULTADOS

Relevamiento físico

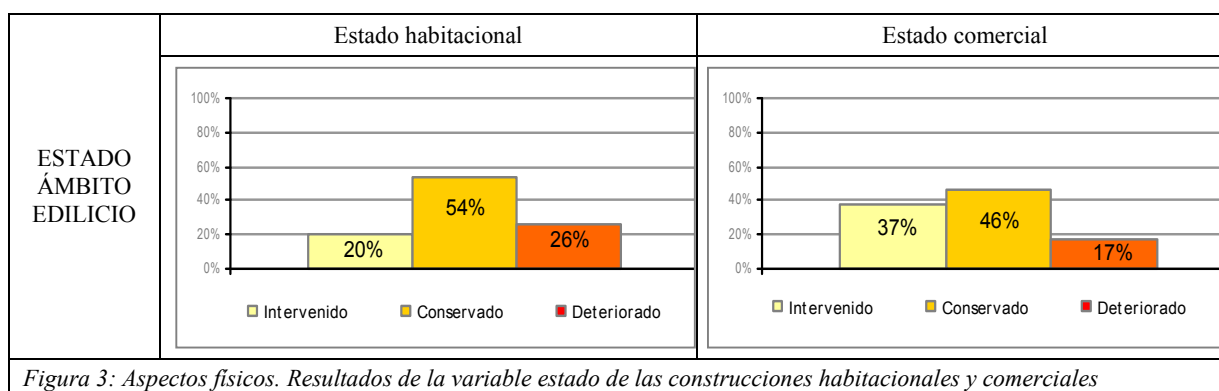
En lo referido a las tipologías del ámbito edilicio, las unidades habitacionales corresponden al 85%, mientras las unidades comerciales representan el 15% de las construcciones del sector. Los resultados obtenidos al evaluar la compatibilidad de las unidades habitacionales –entendiendo a las mismas como la cantidad de lotes de uso individual, es decir, que no presentan subdivisiones internas del terreno (sobreocupación)- muestra a su vez un alto valor (85%). Es decir que el 72,2 % del total de las construcciones son unidades habitacionales compatibles.

El análisis de las unidades comerciales manifiesta una situación comprometida ya que más de la mitad de los comercios del sector presenta características de incompatibilidad con el uso residencial (52%) –en la evaluación de unidades comerciales el uso se encuentra en relación al tipo de actividad, en donde la escala minorista de apoyo a la actividad residencial representa la compatibilidad y la escala mayorista constituye la incompatibilidad-. La situación descrita es producto de antiguas normativas que permitieron el emplazamiento de galpones industriales y comercios mayoristas dentro del sector lo que desalentó el desarrollo residencial del área (fig. 2). En el total de las construcciones del sector dicho porcentaje representa el 7,8%. Si bien este valor parece pequeño, el impacto de las unidades comerciales mayoristas en el sector es muy superior, debido a la escala y a las actividades complementarias que genera.



El estado de las construcciones se refiere a la situación que presentan los elementos constitutivos de fachadas: paramentos, carpintería, techos y rejas. El análisis de las unidades habitacionales del sector muestra la mitad de las edificaciones en estado conservado (54%) y el 20% han sido intervenidas con mejoras. El 26% restante se encuentran en estado de deterioro. Es decir que el 74% de las unidades habitacionales -equivalentes al 62,9% del total de las construcciones- se encuentra en buenas condiciones de conservación presentando o no mejoras.

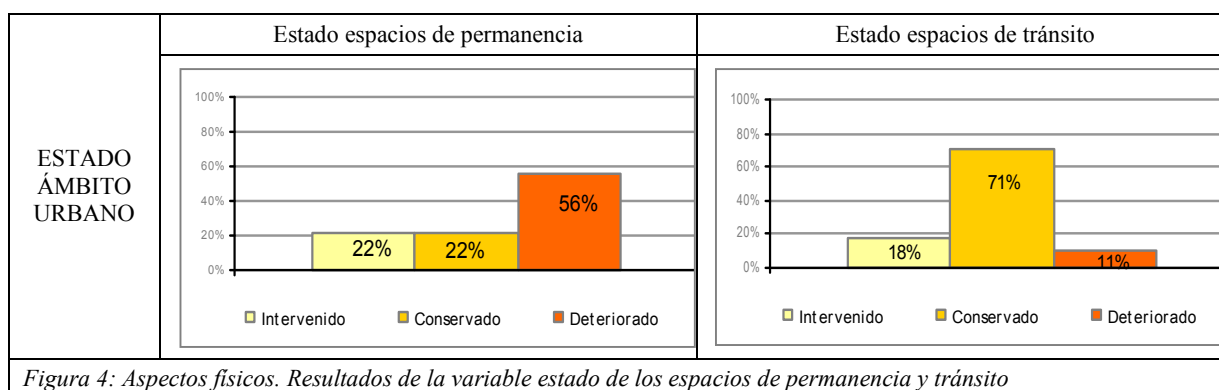
Este escenario varía en el caso de las unidades comerciales, en donde la cantidad de construcciones intervenidas con mejoras es superior (37%) y se observa menor porcentaje de edificaciones conservadas (46%) y en estado de deterioro (17%) (fig.3). Las condiciones analizadas muestran una tendencia de desarrollo actual del sector inclinado hacia el uso comercial ya que las mejoras están acentuadas entorno a esta actividad. El 83% de las unidades comerciales están conservadas o mejoradas, equivaliendo este porcentaje al 12,4% del total de las edificaciones del sector. Recordemos que más del 50% de las mismas correspondían a uso mayorista.



En lo referido al ámbito urbano las condiciones de estado de los elementos de análisis se encuentran en estrecha relación a la función de los espacios. Por lo tanto, la evaluación de estado y de uso se involucran en el mismo análisis, el cual está orientado a determinar si los elementos que conforman las distintas tipologías de espacio abierto cumplen con su función a partir del estado en que se encuentran. Los elementos evaluados en el caso de los espacios de permanencia son: senderos, acequias, canteros, luminarias, equipamiento y forestales, mientras que los elementos constitutivos de los espacios de tránsito son: calzada, vereda, acequia y arbolado de calle.

Los resultados obtenidos al evaluar los espacios de permanencia muestran que más de la mitad de los elementos no cumplen con su función –manifiestan uso incompatible-, a causa del nivel de deterioro que presentan (56% deterioro e incompatibilidad de uso). En el caso de los espacios de tránsito se observa una situación inversa en donde se eleva la cifra de compatibilidad de uso, mostrando mayor cantidad de elementos en estado intervenido y conservado (18% y 71% respectivamente: es decir 89% de los mismos presentan de compatibilidad de uso) (fig. 4).

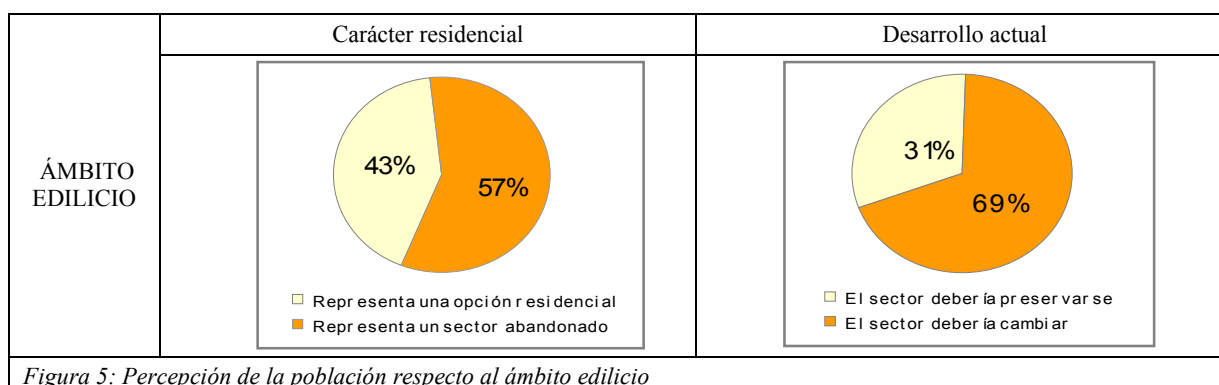
En forma comparativa se observa que el ámbito urbano manifiesta una situación delicada de los parques y plazas del sector, debido al grado de abandono y deterioro que presentan sus elementos, encontrándose en ventaja los elementos que conforman el ámbito del cañón urbano. En cuanto a los espacios de permanencia se observa que las intervenciones sobre el espacio público han estado orientadas hacia la refuncionalización y puesta en valor del sector del área fundacional –plaza Pedro del Castillo-, en desmedro de los restantes espacios abiertos del sector. Respecto a los espacios de tránsito, la situación equilibrada que presentan es producto de las recientes obras de mantenimiento que ha llevado a cabo el municipio sobre los elementos constitutivos de dichos espacios -principalmente calzadas-.



Encuestas de percepción

En relación al análisis de percepción del sector se observa que más de la mitad de los encuestados considera el centro histórico como un área abandonada de la ciudad (57%), siendo inferior la cantidad de encuestados que percibe el sector como una opción residencial (43%). Esta condición se refleja en el incremento del desarrollo residencial de la periferia en detrimento de sectores ubicados en el interior de la trama consolidada. Respecto al desarrollo edilicio, un alto porcentaje de los encuestados afirma que el sector debería cambiar su fisonomía actual (69%), mientras el resto de los evaluadores expresa que el área debería preservarse (31%) (fig. 5).

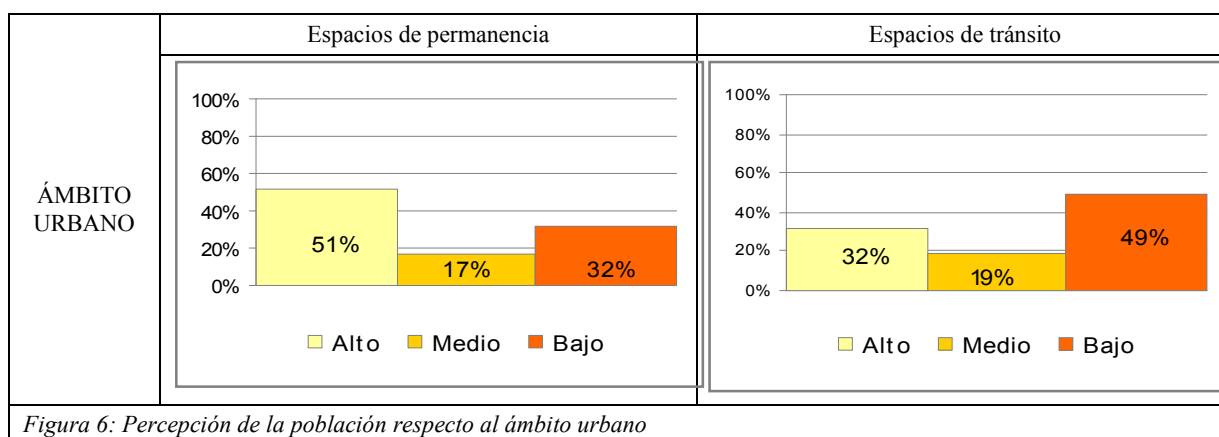
Existe correspondencia entre la percepción de la población y los datos relevados en el análisis del ámbito edilicio. Por un lado, la percepción de abandono se encuentra en relación al nivel de deterioro y escasa renovación habitacional. Por otro lado, la población no percibe el sector como residencial y manifiesta la necesidad de cambio, debido a la fuerte presencia de actividad comercial de tipo mayorista, incompatible con la actividad residencial. Respecto al porcentaje de población que afirma que el sector debería preservarse, responde –según las afirmaciones de los encuestados– al valor histórico del área desde una consideración patrimonial.



La evaluación del ámbito urbano muestra una percepción positiva de los espacios de permanencia, en donde la categoría alto agrado es elegida por más de la mitad de la población (51%). La tendencia se invierte en el análisis de los espacios de tránsito en donde un alto porcentaje de los encuestados indicó que los mismos sugieren bajo nivel de agrado (49%) (fig.6).

Al comparar los datos obtenidos de las encuestas y los valores relevados en el análisis del ámbito urbano, se observa lo siguiente: la percepción positiva de los espacios de permanencia se contrapone a los altos índices de incompatibilidad de uso y deterioro que manifiestan los parques y plazas del sector. Esta situación se relaciona al reconocimiento y a la jerarquía que representa la plaza del área fundacional dentro del sector. El resto de los espacios verdes no forman parte de la valoración del espacio abierto debido a que el habitante no los considera como parte del sistema de plazas y parques del sector en razón del nivel de deterioro que los mismos presentan.

Respecto a la percepción de los espacios de tránsito se observan resultados opuestos a los obtenidos en el relevamiento de uso y estado de los elementos que conforman el espacio del cañón urbano. Este contraste responde a que la opinión del habitante se focaliza en los elementos de la vía pública con los que se relaciona de manera directa, es decir que, resulta más representativo en la percepción del cañón urbano el arbolado de calles, las veredas y la acequias, siendo las calzadas (el aspecto en donde se están realizando la mayor cantidad de mejoras e intervenciones) el elemento de menor impacto en la percepción del espacio público.



CONCLUSIONES

El diagnóstico del centro histórico referido a los aspectos físicos muestra fortalezas relacionadas a la cantidad de edificaciones residenciales de uso compatible y en buen estado de conservación (62.9% del total de construcciones) y a los elementos que componen los espacios de tránsito en el que el 89% de los mismos están en buen estado y son compatibles en su uso. Se observan debilidades en torno a la actividad comercial en donde existe un elevado porcentaje de unidades incompatibles (52% de los comercios del sector corresponde a la actividad mayorista) y una cantidad importante de locales intervenidos (37%). Esta situación genera un fuerte impacto en el sector, tanto en relación a los usos –debilitando el carácter residencial área-, como también sobre la imagen urbana del sector –debido a las mejoras en torno a la actividad comercial que se observan-. Asimismo, existen debilidades relacionadas al estado de parques y plazas, ya que más de la mitad de los espacios abiertos del sector presentan estado de deterioro (56%).

La percepción de la población en relación a estos resultados indica un elevado abandono del sector y una percepción negativa respecto a la posibilidad de ser una opción residencial. No obstante existe una actitud alentadora frente al cambio y, se observa que la población reconoce el carácter histórico del sector, indicadores que podrían convertirse en pautas para la elaboración de herramientas de recuperación urbana.

El análisis realizado muestra la necesidad de revertir la tendencia comercial mayorista del sector a favor de una ocupación residencial y de comercios minoristas compatibles, vinculada a la determinación del Código de Edificación actual respecto al uso de la 4ta sección como sector residencial.

Se cree conveniente el planteo de estrategias públicas que conduzcan al mantenimiento y revitalización de las fachadas de edificios del sector. Un ejemplo de este tipo de políticas lo constituye el programa “Recuperación de fachadas de la Alameda”, implementado por la Municipalidad de la Ciudad en el año 2008. El plan tuvo como objetivo la puesta en valor del paseo La Alameda, ubicado en la 4ta sección Este. Si bien los resultados fueron exitosos, el alcance del programa contemplaba únicamente 17 fachadas de comercios ubicados sobre el tradicional paseo.

Así mismo, resulta pertinente desarrollar programas sistémicos de recuperación de los espacios abiertos, alentando a la refuncionalización y puesta en valor no sólo de la plaza del área fundacional, sino de la totalidad de los espacios verdes del sector; así como también al conjunto de elementos que conforman el ámbito del cañón urbano.

En este sentido es posible delinear pautas relacionadas a la puesta en valor de los espacios abiertos. Por un lado -y en virtud de la percepción positiva que arroja plazas y parques, siendo la plaza fundacional la única que presenta mejoras- se plantea la posibilidad de intervenir el resto de los espacios abiertos del área: parque O’Higgings, plazas Cobos y Mathus Hoyos y cuatro espacios de menor escala. Es decir que, la recuperación y puesta en valor de los seis espacios abiertos que se encuentran en el sector aportaría beneficios adicionales en relación a la percepción de la población –estimulando el desarrollo residencial- como también en virtud de los beneficios ambientales del verde urbano. Por otro lado -considerando que la población no percibe cambios en los espacios de tránsito, pese a la repavimentación de sendas vehiculares- es posible esbozar pautas que tiendan a la mejora de los elementos que poseen relación directa con el habitante. Es decir, intervenir sobre veredas –ámbito de circulación y socialización del habitante- y arbolado de calles –debido a la importancia que la población le asigna como elemento característico del espacio urbano local-.

Existen indicios que muestran la intención de mejorar la situación actual del centro histórico de la ciudad -cuyo reconocimiento se observa en la percepción de la población local-, sin embargo las políticas públicas implementadas han sido de intervención puntual en relación a distintas líneas de actuación. En consecuencia, los programas no han generado -hasta el momento- el desarrollo y crecimiento esperado del sector.

El panorama descrito plantea la necesidad de reorientar las estrategias de recuperación de áreas deterioradas de manera de abordar la problemática de forma integral, lo cual implica atender al “diseño participativo” del espacio edilicio-urbano.

REFERENCIAS

- Bormida, E. (1984). Mendoza : modelo de ciudad-oasis. Revista de la Universidad de Mendoza. Ed EDIUM. Pp. 68 a 71
- Boyer Ph. (1979). L'Arbre, un des remèdes aux pollutions et nuisances urbaines. 3ème. Congrès Mondial de l'Union Internationale des Associations D'Ingenieur Forestiers.
- Cantón, M.A., De Rosa, C., Kasperidus, H. (2003) Sustentabilidad del bosque urbano en el Área metropolitana de la ciudad de Mendoza. Análisis y diagnóstico de la condición de la arboleda. Asociación Argentina de Energías Renovables y Ambiente. Formosa – Argentina. Noviembre de 2003. Publicado en Avances y Energías Renovables y Medio Ambiente. Volumen 7, N° 1. pp. 01.29- 01.34.
- Di Pace, M., coord. (1992) *Las utopías del Medio Ambiente. Desarrollo Sustentable en la Argentina*. Biblioteca Universitaria, R. (1973) Beyond Semantic Measurements Architectural Psychology. Sweden. Proc. Ofg the Lund Conference, studentliteratur, University of Lund
- Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (2001) Censo Nacional de Población y Vivienda. Gobierno de Mendoza.
- McPherson, E.G. (1988). Functions of Buffer Plantings in Urban Environments. Agriculture, Ecosystems and Environment, 22/23, pp. 281-298.
- Mesa, A., De Rosa, C. (2005) Estudio de los patrones de apropiación del suelo urbano por la expansión de las áreas residenciales. Análisis del AMM. Asociación Argentina de Energías Renovables y Ambiente. Noviembre de 2005. Publicado en Avances y Energías Renovables y Medio Ambiente. Volumen 9, N°1.05.91-05.96
- Gobierno de la Ciudad de Mendoza (2000). Código Urbano de Edificación de la Ciudad de Mendoza. Boletín Oficial, Mendoza.
- Muñoz Pedreros, A. (2004) La evaluación del paisaje. Revista Chilena de Historia Natural. Facultad de Ciencias, Universidad Católica de Temuco, Chile.
- Ponte, R.(1987) Mendoza: aquella ciudad de barro. Historia de una ciudad andina desde el siglo XVI hasta nuestros días. Ed. de la Municipalidad de Mendoza, Argentina.
- Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, Ayuntamiento de Tijuana (2002). Programa de desarrollo urbano del centro de población de Tijuana B.C. 2002-2025. Baja California, México.
- Taylor, S. J. y Bodgan, R.. (1986). Introducción a los métodos cualitativos de investigación. Ed. Paidós Studio, Bs. As.

ABSTRACT: The city of Mendoza presents an unbalanced development of consolidated sectors with exponential periphery growth. This situation questions the current sustainability of the foundational urban model. The historical center presents low expectations of growth and urban deterioration signs. This paper makes a diagnosis of the physical variables by means of *in situ* reports. These results contrast with the population's opinion of the sector, obtained through perception surveys. Results show strengths in relation to residential units and transit areas (85 % and 87 % compatible) and weaknesses associated to commercial activities (52 % incompatible) and permanence areas (56 % deteriorate). The population perception relates to the physical analysis of the architectural area (57 % represents a deterioration sector) and differs in the urban area (49 % response about pleasure of transit areas). The conclusions allow to define possible action lines and show the importance of orient urban recovery plans in an integral way.

Keywords: historic center, physical diagnosis, urban perception.